

## Editorial

*Liebe Leser,*

*auch 2015 ergingen interessante Entscheidungen im Hinblick auf das Thema Zwangsverwaltung. Neben mietrechtlichen Entscheidungen unter Einbindung eines Zwangsverwalters gab es jedoch sehr spezielle Urteile, z.B. zu den Dienstpflichten eines Rechtspflegers und Vergütungsansprüchen gegen Ersteher. Diese Vielzahl von Entscheidungen verdeutlichen die Komplexität der Zwangsverwaltung und damit das besondere Interesse auch für Grundpfandrechtsgläubiger.*

*Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und freuen uns über Kritik und Anregungen.*

*Rechtsanwalt Rüdiger Bauch*

*Fachanwalt für Insolvenzrecht*

*Leiter Bereich Zwangsverwaltung*

*Tobias Hartwig*

*Dipl. Wirtschaftsjurist (FH)*

*Zwangsverwalter*

## Überblick

- |   |    |
|---|----|
| ▶ <b>Fall 1:</b> Pflicht des Zwangsverwalters zur Entrichtung der Einkommensteuer               | 2  |
| ▶ <b>Fall 2:</b> Interessenabwägung bei Suizidgefahr des Schuldners                             | 4  |
| ▶ <b>Fall 3:</b> Zur Abwälzbarkeit von Schönheitsreparaturen                                    | 6  |
| ▶ <b>Fall 4:</b> Vorteilsannahme und Untreue eines Rechtspflegers im Zwangsverwaltungsverfahren | 8  |
| ▶ <b>Fall 5:</b> Vergütungsanspruch des Zwangsverwalters allein gegenüber dem Ersteher          | 11 |
| ▶ <b>Fall 6:</b> Zahlungspflichten des Zwangsverwalters bei einmaligen öffentlichen Lasten      | 12 |
| ▶ <b>Fall 7:</b> Eintritt des Zwangsverwalters in Rechtsstreit durch Übernahmemeerkklärung      | 13 |



## Fall 1: Pflicht des Zwangsverwalters zur Entrichtung der Einkommensteuer

### Maßgebliche Aussage der Entscheidung

Der Zwangsverwalter hat auch die Einkommensteuer des Schuldners zu bezahlen, die aus den zwangsverwalteten Immobilien herrührt. An dieser Pflicht zur Zahlung der Einkommensteuer ändert sich auch nichts, wenn während der Zwangsverwaltung über das Vermögen des Schuldners ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.

### Zum Fall

In diesem Revisionsverfahren war nur noch streitig, ob der Insolvenzverwalter Einkommensteuer des Insolvenzschuldners zu zahlen hat, sofern diese aus der Vermietung von Grundstücken herrührt, die unter Zwangsverwaltung stehen. Der Kläger und Revisionskläger war Insolvenzverwalter über das Vermögen des Schuldners. Zu dessen Vermögen gehörten bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens insgesamt drei Grundstücke sowie ein Erbbaurecht, die sämtlich unter Zwangsverwaltung standen. Dieser Grundbesitz war vermietet. Im Jahre 2008 betrug der Überschuss aus Vermietung und Verpachtung der vier Objekte insgesamt 23.614,00 €. Das beklagte und revisionsbeklagte Finanzamt setzte unter anderem Einkommensteuer gegen den Insolvenzverwalter fest, die aus den Einkünften aus Vermietung herrührten. Der Kläger legte gegen diese Festsetzung Einspruch ein, dieser wurde als unbegründet zurückgewiesen. Das Finanzgericht hatte dann der Klage des Insolvenzverwalters stattgegeben, soweit die festgesetzte Einkommensteuer den Betrag von 4.910,00 € überstieg. Darüber hinaus wurde die Klage abgewiesen. Der Kläger habe unter anderem die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu versteuern und die daraus resultierenden Steuerschulden als Masseverbindlichkeit abzuführen. Die Revision hatte Erfolg und führte zur Aufhebung der Vorentscheidung und zur Stattgabe der Klage.

Nach der Entscheidung des BFH hat nicht der Insolvenzverwalter, sondern der Zwangsverwalter die Einkommensteuer des Schuldners zu entrichten, soweit sie aus der Verwaltung des der Zwangsverwaltung unterfallenden Vermögens herrührt. Dies gilt auch, wenn während der

Zwangsverwaltung ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Schuldners eröffnet wird, sofern die Zwangsverwaltung nicht aufgehoben ist.

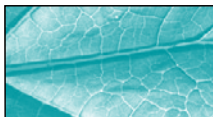
Durch den Beschluss über die Anordnung der Zwangsverwaltung wird dem Schuldner selbst die Befugnis zur Verwaltung und Benutzung des Grundstücks entzogen, vgl. § 148 Abs. 2 ZVG. Das Recht, das Grundstück zu verwalten und zu benutzen, geht auf den Zwangsverwalter über. Dieser ist gem. § 152 ZVG verpflichtet, das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ordnungsgemäß zu benutzen. Zwar bleibt der Schuldner Eigentümer des Grundstücks, allerdings führt die Beschlagnahme dazu, dass der unter Zwangsverwaltung stehende Grundbesitz von dem übrigen Vermögen des Schuldners zu trennen ist, woraus sich ein Sondervermögen bildet. Aus diesem Sondervermögen sind die Vollstreckungsgläubiger zu befriedigen, die das Zwangsverwaltungsverfahren betreiben.

Insoweit ist der Zwangsverwalter Vermögensverwalter im Sinne von § 34 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 1 AO. Demzufolge habe der Zwangsverwalter nicht nur die Pflichten gemäß ZVG zu erfüllen, sondern auch für die steuerlichen Pflichten des Vollstreckungsschuldners einzustehen. Der Zwangsverwalter trete insoweit neben den Schuldner als weiterer Steuerpflichtiger im Sinne von § 33 Abs. 1 AO.

Steuersubjekt bleibt jedoch der Schuldner selbst, ist also auch Schuldner der Einkommensteuer. Nach Auffassung des BFH sind ihm insbesondere die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Verwaltung des beschlagnahmten Vermögens persönlich zuzurechnen, obwohl er die Verwaltungs- und Nutzungsbefugnis an dem beschlagnahmten Immobilienvermögen verloren hat. Insoweit seien ihm die Handlungen des Zwangsverwalters mit steuerlicher Wirkung als eigene zuzurechnen.

Weiter heißt es, dass der Zwangsverwalter als Vermögensverwalter die steuerlichen Pflichten des Schuldners als eigene zu erfüllen habe (§ 34 Abs. 3 i.V.m. § 33 AO), soweit seine Aufgaben und Befugnisse reichen. Der Aufgabenkreis des Zwangsverwalters ist begrenzt durch den Umfang der vollstreckungsrechtlichen Beschlagnahme. Demzufolge lösen nur Sachverhalte, die mit dem der Zwangsverwaltung unterliegenden Vermögen im Zusammenhang stehen, die Rechtsfolgen des § 34 Abs. 3 AO aus.

Dies ist begrenzt durch die Dauer des Verfahrens, d.h., die Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters enden grundsätzlich mit Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens (vgl. § 161 ZVG).



Hat der Zwangsverwalter als Vermögensverwalter Steuern des Schuldners abzuführen, so richtet sich dieser Anspruch nur gegen das liquide vorhandene Vermögen aus der Nutzung des Grundstücks (vgl. § 155 Abs. 1 ZVG). Daher haftet der Zwangsverwalter allenfalls gem. § 69 AO bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Verletzung seiner steuerlichen Entrichtungspflicht.

Voraussetzung für die Entrichtungspflicht des Zwangsverwalters ist, dass der Zwangsverwalter im Rahmen der ihm übertragenen Aufgaben und Befugnisse handelt und dass die Einkommensteuer einen hinreichenden Bezug zu dem der Zwangsverwaltung unterliegenden Vermögen aufweist. Da der Zwangsverwalter bei Anordnung der Zwangsverwaltung die bestehenden Mietverhältnisse fortführt, handelt er im Rahmen der ihm nach dem ZVG übertragenen Aufgaben und Befugnisse.

Wenn die Zwangsverwaltung aus der Vermietung der ihrer Beschlagnahme unterfallenden Grundstücke gem. § 21 EStG Einnahmen-Überschüsse erwirtschaftet, die steuerpflichtig sind, übt der Zwangsverwalter den Besteuerungstatbestand aus, dies im eigenen Namen, aber für fremde Rechnung.

Nach Auffassung des BFH ergibt sich dies auch aus dem ZVG. Gem. § 155 Abs. 1 ZVG habe der Zwangsverwalter aus den Nutzungen des Grundstücks vorweg die Ausgaben der Verwalter und die Kosten des Verfahrens zu bestreiten. Gem. § 156 Abs. 1 S. 1 ZVG sind die laufenden Beträge öffentlicher Lasten ohne weiteres Verfahren vom Zwangsverwalter vorweg zu berichtigen. Nach Auffassung des BFH ergebe sich aus dem Wortlaut des Gesetzestextes kein Hinweis darauf, dass hierunter **nicht auch** die Einkommensteuer anteilig falle. Insbesondere regle § 156 Abs. 1 S. 1 ZVG nicht, **welche Steuern** der Zwangsverwalter zu entrichten habe.

Mit dieser neuen Entscheidung folgt der BFH einer früheren, gegenteiligen Auffassung **nicht** (DB 1958, 1203). Seinerzeit hatte der BFH entschieden, dass der Zwangsverwalter nicht für die auf einen Überschuss aus der Zwangsverwaltung entfallende Einkommensteuer des Schuldners hafte. In der damaligen Entscheidung vertrat der BFH noch die Auffassung, dass persönliche Steuerschulden des Eigentümers nicht zu den Ausgaben der Verwaltung gehören.

Dieses Argument hält der BFH nunmehr für überholt. Auch lasse sich nicht aus § 1123 BGB herleiten, dass die Einkommensteuer, soweit sie aus der Tätigkeit des

Zwangsverwalters herrührt, nicht aus den vom Verwalter erzielten Nutzungen des Grundstücks zu entrichten ist. Dies, obwohl sich die Hypothek gem. § 1123 BGB auf die Miet- oder Pachtforderungen bezieht und eben nicht auf etwaige Vermietungsüberschüsse. Vielmehr begrenzen die Vorschriften gem. § 34 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 1 AO insoweit den Anspruch der Gläubiger aus der Hypothek.

Diese Neuausrichtung des BFH im Hinblick auf die Abführung von Einkommensteuer durch den Zwangsverwalter für die anteilig auf seine Tätigkeit entfallende Einkommensteuer des Schuldners ist als homogen zu betrachten im Hinblick auf die neuere Rechtsprechung des BFH zur Entrichtungspflicht des Zwangsverwalters wegen Umsatzsteuer oder Kfz-Steuer, jeweils im Zusammenhang mit seiner Verwaltungstätigkeit (vgl. BFH, NZI 2011, 737; BFH, NZI 2011, 828).

Richtigerweise erkennt der BFH in seiner Entscheidung, dass grundsätzlich der Tätigkeit des Zwangsverwalters nur ein bestimmter Teil des Schuldnervermögens unterfällt, während im Gegensatz dazu im Insolvenzverfahren das **gesamte** pfändbare Vermögen des Schuldners dem Insolvenzbeschluss unterfällt (§ 80 Abs. 1 i.V.m. § 35 InsO). Darin sieht der BFH jedoch keinen Widerspruch, sondern argumentiert, dass es auch im Insolvenzverfahren insolvenzfreies Vermögen gäbe, z.B. nicht pfändbares oder vom Insolvenzverwalter freigegebenes Vermögen. Treffen dann Zwangsverwaltung und Insolvenzverwaltung aufeinander, so haben nach Auffassung des BFH beide Verwalter die steuerlichen Pflichten des Schuldners zu erfüllen, jeweils soweit ihre Verwaltungsbefugnis reicht. Da in der Insolvenzordnung geregelt sei, dass eine zuvor angeordnete Zwangsverwaltung vor der Insolvenzverwaltung privilegiert sei, folge daraus, dass die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners zu keiner anderen Betrachtung führen könne.

Der BFH führt weiter aus, dass sich dies aus § 55 InsO ergebe. Dieser regelt, welche Forderungen als bevorrechtigte Masseverbindlichkeiten aus der Masse zu bedienen sind. Voraussetzung hierfür ist, dass die Forderung in die Insolvenz fällt. Nach der Argumentation des BFH fehle es aber hieran, da das Zwangsverwaltungsverfahren gegenüber dem Insolvenzverfahren bevorrechtigt sei.

Demzufolge ist die Entrichtungspflicht der schuldnerischen Einkommensteuer derjenigen Vermögensmasse zuzuordnen, aus der sie entstanden ist.



## Praxistipp:

- ▶ Man könnte meinen, die Finanzverwaltung würde sich über die Entscheidung freuen. Jedoch wurde diese bislang weder veröffentlicht, noch vom BMF zur Veröffentlichung vorgesehen. Damit bleibt es zunächst bei einer Einzelfallentscheidung, die nicht ohne Weiteres auf andere Fälle anwendbar ist.

Denn hier stecken erkennbar viele Teufel im Detail:

- Die Einkommensteuer ist eine Jahressteuer. Die Höhe der Steuer (berechnet aus dem Einkommensteuersatz auf sämtlichen steuerlichen Einkünfte) steht daher erst fest, wenn das **gesamte** Einkommen erklärt ist.
- Das würde in diesem Fall bedeuten: Der Schuldner muss das insolvenzfremde Einkommen erklären, der Insolvenzverwalter das massebefangene, und der Zwangsverwalter das vom Einzelvollstreckungsbeschluss umfasste.
- Für die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) sind Informationen zum Grundstück notwendig, über die der Zwangsverwalter im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit regelmäßig nicht verfügt (Informationen zur Anschaffung/ Herstellung, zur Finanzierung etc.).
- Sofern das Grundstück zu einem Betriebsvermögen gehört, für das die Einkünfte mittels Betriebsvermögensvergleich (Bilanzierung) ermittelt werden (§ 15 EStG), ist eine gesonderte Gewinnermittlung durch den Zwangsverwalter unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bilanzierung aufzustellen. Dafür hat er regelmäßig keine hinreichenden Kenntnisse über das Grundstück und dessen Stellung im Schuldnervermögen. Darüber hinaus würde dies dazu führen, dass die Zwangsverwaltungsmasse mit Einkommensteuer belastet würde, die ggf. auf noch nicht realisierte Einnahmen beruht.
- Wann soll zukünftig ein Zwangsverwaltungsverfahren beendet werden können? Muss der Zwangsverwalter – wirtschaftlich der Gläubiger – hinnehmen, dass Schuldner und/oder Insolvenzverwalter die Einkünfte ggfs. nicht erklären und sich eine Steuerpflicht aus Schätzungen ergibt? Wie ist mit nachträglichen Änderungen der Steuerfestsetzung umzugehen?

- Hat es der verheiratete Schuldner in der Hand, über die Wahl der Zusammenveranlagung das wirtschaftliche Ergebnis der Zwangsverwaltung zu beeinflussen?

Und weiter: Die Zwangsverwaltung ist eine Maßnahme der Einzelvollstreckung, wie z.B. auch die Pfändung von Mietforderungen. Pfändet der Grundpfandgläubiger die Mietforderungen und lässt sie sich überweisen, ist er wirtschaftlich nicht mit der Einkommensteuer des Schuldners belastet. Wählt er den (insb. auch insolvenzrechtlich) sichereren Weg der Zwangsverwaltung, zahlt er dafür nicht nur mit den Kosten des Verfahrens, sondern trägt auch anteilig die schuldnerische Einkommensteuer. Dies ist eine Ungleichbehandlung, die der Prüfung nach Art. 3 GG harret.

Es bleibt insoweit fraglich, ob und wie die Finanzverwaltung dieses Urteil überhaupt umsetzen will bzw. umsetzen kann.

*BFH Urteil vom 10. Februar 2015 (IX R 23/14)*

## Fall 2: Interessenabwägung bei Suizidgefahr des Schuldners

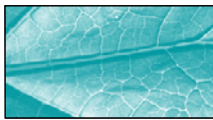
---

### Zum Fall

---

Mehrere Gläubigerinnen betrieben die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung in ein schuldnerisches Grundstück.

In den Zwangsverwaltungsverfahren wurde die Räumung des Vollstreckungsschuldners eingeleitet. Das Vollstreckungsgericht stellte die bereits eingeleitete Räumungsvollstreckung im Jahr 2012 bis zum Jahresende einstweilen ein aufgrund der ernsthaften Suizidgefährdung des Schuldners. Der darüber hinausgehende Räumungsschutzantrag des Vollstreckungsschuldners wurde abgewiesen. Hiergegen legte der Schuldner Beschwerde ein. Das Landgericht stellte mit Beschluss vom 26. September 2013 erneut die Räumungsvollstreckung ein, diesmal befristet bis zum 26. März 2014. Hintergrund war, dass dem Vollstreckungsgericht die Gelegenheit gegeben werden sollte, ein Betreuungsverfahren einzuleiten. Das Betreuungsgericht ordnete jedoch eine Betreuung nicht an, weil es zu der Auffassung gelangte, dass der Schuldner



in freier Willensbestimmung die Anordnung einer Betreuung ablehne. Am 14. Januar 2014 erteilte das Versteigerungsgericht den Zuschlag auf das Meistgebot. Auch hiergegen legte der Schuldner Beschwerde ein. Mit Beschluss des Landgerichts wurde der Beschluss des Amtsgerichtes aufgehoben, der Zuschlag versagt und die Zwangsversteigerung bis zum 5. Mai 2015 einstweilen eingestellt.

Hiergegen legten die das Verfahren betreibenden Gläubigerinnen Beschwerde ein, um die ursprüngliche Entscheidung des Amtsgerichtes wiederherstellen zu lassen.

Bei seiner Entscheidung ging das Beschwerdegericht nach Hinzuziehung eines Sachverständigen davon aus, dass der Zuschlag in dem Versteigerungsverfahren bei dem Vollstreckungsschuldner eine akute depressive Krise hervorrufen werde und insoweit ein Selbstmord des Schuldners zu erwarten bzw. zu befürchten sei. Frühere Therapien des Schuldners waren nicht erfolgreich, die Selbstmordgefahr könnte nur im Wege einer langjährigen Therapie abgewendet werden. Dies scheiterte zuvor aber daran, dass der Schuldner hierzu nicht bereit gewesen ist und Therapien gegen den Willen des Betroffenen keinen Erfolg versprächen. Auch ein Eingreifen von Ordnungsbehörden sei nicht geeignet, einen möglichen Selbstmord zu verhindern, außerdem sei hierfür ein erheblicher organisatorischer Aufwand erforderlich.

Weiter führte der Sachverständige aus, dass auch eine zwangsweise Unterbringung des selbstmordgefährdeten Schuldners nicht dazu führen werde, dass der Betroffene im Anschluss an diese Unterbringung nicht doch in den Freitod geht.

Nachdem auch das Betreuungsgericht die Betreuung des Schuldners nicht anordnete, sei daher der Zuschlag zunächst zu versagen und das Zwangsversteigerungsverfahren für ein (weiteres) Jahr einzustellen. Hiernach müsse erneut eine Abwägung zwischen dem Lebensschutz des Schuldners und den Interessen der Gläubiger erfolgen.

Die gegen die Entscheidung des Landgerichtes erhobene Rechtsbeschwerde wurde mit Beschluss des Bundesgerichtshofes vom 12. November 2014 zurückgewiesen.

Der BGH stützte die Entscheidung des Landgerichts, dass der Beschwerde gegen den Zuschlagsbeschluss nach § 100 Abs. 3 i.V.m. § 83 Nr. 6 ZVG stattzugeben ist, da wegen des Vollstreckungsschutzantrages des Schuldners gemäß § 765a ZPO schon der Zuschlag wegen der mit dem Eigentumsverlust verbundenen konkreten Gefahr für das Leben des Schuldners nicht hätte erteilt werden dürfen.

Dass der Schuldner ernsthaft suizidgefährdet ist, sei auch von den Beteiligten nicht bezweifelt worden. Darüber hinaus sei diese Einschätzung durch amtsärztliche Sachverständigengutachten sowohl in dem Zwangsversteigerungsverfahren als auch in dem Betreuungsverfahren gestützt worden. Beide Gutachter attestierten eine ernsthafte akute Selbstmordgefahr des Schuldners, sofern er das Eigentum an der Immobilie verlöre. Die vom Landgericht getroffene, mit Tatsachen untermauerte Prognoseentscheidung sei richtig gewesen.

In seinem Beschluss hält der BGH allerdings fest, dass insoweit ein Zuschlag nicht **ohne weiteres** versagt werden könne, wenn eine konkrete Gefahr für Leben und Gesundheit des Schuldners im Zusammenhang mit der Zwangsvollstreckungsmaßnahme besteht. Vielmehr sei eine sorgfältige Interessenabwägung zwischen dem Lebensschutz des Schuldners gemäß Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG und dem Gläubigerschutzinteresse gemäß Art. 14 GG erforderlich. Zu prüfen sei daher, ob es nicht neben der Einstellung der Zwangsvollstreckung andere Möglichkeiten geben könnte, die Gefahr der Selbsttötung des Schuldners abzuwenden.

Eine Einstellung der Zwangsversteigerung scheidet etwa aus, wenn die Ingewahrsamnahme des gefährdeten Schuldners nach Polizei- bzw. Landesrecht möglich ist und hierdurch der Selbstmordgefahr entgegen gewirkt werden kann. Das Vollstreckungsgericht könne hierbei davon ausgehen, dass die von den Ordnungsbehörden ergriffenen Maßnahmen ausreichend sind. Etwas anderes gelte nur, wenn es darüber hinaus konkrete Anhaltspunkte dafür gebe, dass diese Maßnahmen nicht ausreichen könnten.

Wenn aber feststeht, dass solche ordnungsbehördlichen Maßnahmen nicht ausreichend sind, die Selbstmordgefahr des Schuldners zu verhindern, so sei das Versteigerungsverfahren einzustellen. Eine dauerhafte Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens sei jedoch nicht möglich, da die staatliche Aufgabe, das Leben des Schuldners zu schützen, nicht auf unbegrenzte Zeit durch ein Vollstreckungsverbot gelöst werden könne. Daher sei eine solche Einstellungsentscheidung zu befristen und mit Auflagen zur Förderung der Gesundheit des Schuldners zu versehen.

An dieser Stelle sei dem Schuldner zuzumuten, an einer Verbesserung seines Gesundheitszustandes mitzuwirken. Eine unbefristete Einstellung des Verfahrens dürfe es nur in absoluten Ausnahmefällen geben (vgl. BVerfG NJW 1998, 295, 296).



Der BGH führte weiter aus, dass in der Entscheidung des Landgerichts auch nicht die Annahme zu beanstanden sei, nach der die Unterbringung des Schuldners an dessen Suizidgefahr nichts ändern wird. Insoweit ergebe sich aus dem Sachverständigengutachten, dass lediglich eine langjährige Psychotherapie zum Erfolg führen würde. Voraussetzung hierfür wäre jedoch in einem ersten Schritt die Einsicht des Schuldners. In der Folge wäre eine dauerhafte Unterbringung des Schuldners erforderlich, die jedoch nicht durch das Vollstreckungsinteresse der Gläubigerin gerechtfertigt sei, Art. 2 Abs. 2 GG.

Im Ergebnis stellt der BGH fest, dass in derartigen Fällen nur der vom Landgericht gewählte Weg, nämlich die Zwangsvollstreckung auf Zeit einzustellen, um hiernach weitere Überprüfungen durchzuführen, richtig ist. Daher sei mit der angegriffenen Entscheidung der Zuschlag zu Recht versagt worden.

## Praxistipp:

► Auch in diesem Falle hatte der Bundesgerichtshof eine Abwägung vorzunehmen zwischen den grundgesetzlich geschützten Rechtsgütern des Schuldners und denen der Gläubiger. Pfändungsschutzanträge gemäß § 765a ZPO, die durch entsprechende Sachverständigengutachten untermauert werden können, führen also dazu, dass der Gläubiger nicht ohne weiteres die Zwangsversteigerung betreiben bzw. fortsetzen kann. Hiergegen vermag sich der betroffene Gläubiger auch nicht zu schützen, denn die Sache steht und fällt mit der attestierten Suizidgefahr des Schuldners.

Die Entscheidung hinterlässt jedoch einen Beigeschmack: Der Schuldner hat sich in der Vergangenheit als nicht therapierbar erwiesen, letztlich auch die Therapie und die angebotene Betreuung abgelehnt. Er hat es damit bis auf weiteres sanktionslos in der Hand, wie lange er den Eigentumserwerb des Meistbietenden hinauszögert. Was nutzen die Hinweise auf das Polizeirecht der Länder, wenn es in der Praxis offenbar nicht angewendet wird? Es bleibt der Eindruck, dass Ordnungsbehörden und Justiz schlicht kapitulieren, und lieber vertagen als die Problemlösung anzugehen. Mit Justizgewährung hat dies nur noch formal zu tun.

BGH, Beschluss vom 12. November 2014 (V ZB 99/14)

## Fall 3: Zur Abwälzbarkeit von Schönheitsreparaturen

### Maßgebliche Aussage der Entscheidung:

Renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark verwohnt ist. Es kommt darauf an, ob die dem Mieter überlassene Wohnung bereits aus dem vorvertraglichen Zeitraum Gebrauchsspuren aufweist oder ob die überlassene Wohnung insgesamt einen renovierten Eindruck vermittelt. Die AGB-mäßige Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter hält der Inhaltskontrolle dann nicht stand.

### Zum Fall

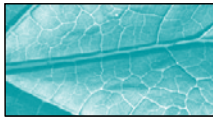
Die Beklagten waren seit dem 1. Oktober 2002 Mieter einer Vierzimmerwohnung. Der zugrundeliegende Mietvertrag enthielt eine Formularbestimmung, nach der der Mieter verpflichtet ist, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Klausel sieht weiter vor, dass die Schönheitsreparaturen fachgerecht und wie folgt auszuführen seien:

Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Hierneben enthält der Mietvertrag eine weitere Formularbestimmung, nach der die Schönheitsreparaturen in den gemieteten Räumen turnusmäßig erforderlich sein sollen, nämlich bei Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren und Toiletten alle fünf Jahre, sowie in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre.

Handschriftlich wurde in dem Mietvertrag noch ergänzt, dass die Mietzahlung der Mieter erst ab 15. Oktober 2002 erfolgen müsse, da die Mieter noch Streifarbeiten in drei Zimmern vorzunehmen hätten.

Die beklagten Mieter kündigten das Mietverhältnis zum 30. November 2011 und gaben die Wohnung am 29. Dezember 2011 an den Vermieter zurück. Die klagenden Vermieter forderten die Beklagten unter Fristsetzung auf



den 25. Januar 2012 zur Renovierung auf, hiernach wurde aufgrund eines Kostenvoranschlags eines Malerbetriebs Schadensersatz für die nicht bzw. nicht fachgerecht vorgenommenen Schönheitsreparaturen verlangt. Die Beklagten wiederum machten geltend, die Wohnung selbst in einem renovierungsbedürftigen Zustand übernommen zu haben und dass die bei Mietbeginn erforderliche Renovierung nicht durch den zweiwöchigen Mieterlass durch die Kläger abgegolten worden seien.

Mit Urteil vom 9. August 2013 hat das Amtsgericht der Klage in Höhe von 5.759,69 € stattgegeben und im Übrigen abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten hatte das Landgericht mit Urteil vom 25. Juni 2014 die Verurteilung in Höhe von lediglich 5.453,14 € aufrechterhalten und das Rechtsmittel ansonsten zurückgewiesen. Die vom Landgericht zugelassene Revision hatte Erfolg und führte zur Abweisung der Klage insgesamt.

Das Landgericht hatte in der Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen den Schadensersatzanspruch der Kläger bejaht, weil die Beklagten die fälligen Schönheitsreparaturen nicht vorgenommen hätten. Insoweit folgte das Landgericht der erstinstanzlichen Bewertung, dass die Übertragung der Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen wirksam sei. Außerdem sei diese Regelung nicht deshalb unwirksam gem. § 307 BGB, weil zum Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung diese nicht (vollständig) renoviert gewesen sei und – was unstrittig war – die Beklagten Renovierungsarbeiten selbst vorgenommen hätten.

Eine derartige formularmäßige Regelung im Mietvertrag stelle keine für den Mieter unzumutbare Benachteiligung dar. Insoweit folgte das Berufungsgericht einem Urteil des BGH vom 20. Oktober 2004 (NJW 2005, 425), das die Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den Mieter selbst bei einer anfänglich unrenovierten Wohnung wirksam sei, sofern die vertraglichen Renovierungsfristen erst mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen begännen.

Der BGH weist die Klage nunmehr ab. Den Klägern stehe kein Anspruch auf Schadensersatz zu, da die Beurteilung durch die beiden vorinstanzlichen Gerichte einer rechtlichen Nachprüfung nicht standhalte. Den Klägern stehe kein Anspruch auf Schadensersatz zu, da die Beklagten zur Vornahme der Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet gewesen seien. Insoweit erfolgt an dieser Stelle eine Rechtsprechungswende des BGH.

Die Entwicklung der Rechtsprechung des BGH nunmehr zu einer strengeren Klauselkontrolle wird zunächst durch

die Rechtsprechung des Senats zu „flexiblen“ Renovierungsfristen verdeutlicht. Mit Urteil vom 23. Juni 2004 hatte der BGH seine Rechtsprechung dahingehend geändert, dass die Wirksamkeit formularmäßiger Klauseln einen sogenannten „flexiblen Fristenplan“ voraussetze, nach dem der Mieter auch nach Ablauf üblicher Fristen nur dann renovieren muss, wenn der Zustand der Wohnräume dies erfordert. Mit Urteil des BGH vom 26. September 2007 wurde diese Entwicklung im Hinblick auf die Vornahme- und Quotenabgeltungsklauseln fortgesetzt. Bereits hier äußerte der BGH Zweifel daran, ob eine entsprechende Klausel bei einer unrenoviert oder sogar renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung einer Inhaltskontrolle standhalte. Dies deshalb, da sich am Ende einer Mietzeit nicht feststellen lasse, in welchem Umfang die Abnutzung durch den Mieter selbst oder aber durch den Vormieter herbeigeführt worden sei. In der genannten Entscheidung bedurfte es allerdings einer abschließenden Entscheidung, ob eine Änderung der Rechtsprechung bezüglich unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassener Wohnung geboten ist, nicht, weil in dem verhandelten Fall die betreffende Wohnung renoviert übergeben worden war.

Nach Auffassung des BGH führt eine solche Klausel dazu, dass der Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren auch des Vormieters verpflichtet würde und dass der Mieter die Wohnung ggf. in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst bei Anmietung erhalten hatte.

Dies stelle eine deutliche Benachteiligung des Mieters dar. Sollte es strittig sein, ob die Wohnung dem Mieter bei Vertragsbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben worden ist, so ist in jedem Einzelfall eine tatrichterliche Feststellung erforderlich.

Renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder gar völlig abgewohnt ist. Maßgeblich für die Beurteilung ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus dem Zeitraum vor Mietbeginn aufweist. Um vorvertragliche Gebrauchsspuren zu beseitigen und damit eine renovierte Wohnung zu übergeben, muss der Vermieter die Mieträume bei Vertragsbeginn nicht stets frisch renovieren. Im Einzelfall kann z.B. die Vornahme einzelner „Auffrischungsarbeiten“ genügen. Es käme letztlich darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln. Eine derartige Beurteilung falle unter die dem Tatrichter vorbehaltene Gesamtschau unter umfassender Würdigung aller für die Beurteilung des Einzelfalls maßgeblichen Umstände.



Der BGH führt weiter aus, dass es die Sache des Mieters sei, darzulegen und im Bestreitensfall auch zu beweisen, dass die Wohnung bereits bei Mietbeginn unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig war. Hierfür stünden dem Mieter verschiedene Beweismittel zur Verfügung. Er könne z.B. bei Mietbeginn darauf hinwirken, dass ein gemeinsames Übergabeprotokoll gefertigt wird. Des Weiteren ließe sich der Zustand der Wohnung bei Mietbeginn auch fotografisch festhalten. Weiter käme Beweiswert auch solchen Belegen zu, welche die Renovierungskosten des Mieters dokumentieren. Zuletzt können etwaige Helfer aus dem Bekannten- bzw. Verwandtenkreis oder aber auch beauftragte Handwerker als Zeugen für den Zustand der Wohnung benannt werden.

Der BGH folgert daraus, dass nach dieser Maßgabe die von den Beklagten gemietete Wohnung bei Vertragsbeginn unrenoviert gewesen sei. Wie sich schon aus den Feststellungen des Landgerichts ergäbe, hätten die Kläger den Beklagten die Wohnung bei Mietbeginn mit Gebrauchsspuren aus dem vorvertraglichen Zeitraum übergeben. Es mussten schließlich noch drei Zimmer renoviert werden.

Der BGH führt aus, dass trotzdem eine formularvertragliche Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung wirksam vereinbart werden kann, sofern die Verpflichtung des Mieters zur Beseitigung vorvertraglicher Abnutzungen durch einen vom Vermieter gewährten Ausgleich kompensiert wird. Dies mit der Folge, dass der Mieter wirtschaftlich so gestellt würde, als sei ihm ein vollständig renovierter Wohnraum überlassen worden. Dies könne in der Form vereinbart werden, dass die Parteien sich darauf verständigen, dass der Mieter zum Ausgleich für den Renovierungsaufwand für eine bestimmte Zeit weniger oder gar keine Miete zu entrichten habe.

An einem solchen Ausgleich fehle es in dem gegebenen Fall mit Rücksicht auf den Zustand der Wohnung bei Vertragsbeginn. Es mussten Renovierungsarbeiten in drei Zimmern vorgenommen werden und im Gegenzug erhielten die Mieter einen Nachlass im Umfang einer halben Monatsmiete. Mit Rücksicht auf die Tatsache, dass insgesamt drei von vier Zimmern renoviert werden mussten, stelle dies keine taugliche Kompensation dar. Demzufolge sei die formularmäßige Übertragung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen als insgesamt unwirksam anzusehen.

## Praxistipp:

- ▶ Aufgrund der bereits geänderten Rechtsprechung des BGH zu den „starrten“ Fristenplänen war diese Entscheidung zu erwarten und auch überfällig. Jetzt steht fest, dass bei Vermietung einer unrenovierten Wohnung solche Renovierungsklauseln grundsätzlich unwirksam sind. Da der BGH insoweit Bestandsschutz ablehnt, gilt dies auch für bereits geschlossene Verträge. Wenn der Vermieter eine unrenovierte Wohnung an den Mieter übergeben will, so scheidet die Abwälzung der Renovierungspflicht nicht grundsätzlich aus. Eine solche Klausel ist allerdings nur wirksam, wenn dem Mieter ein ausreichender Ausgleich gewährt wird, hierüber sollte zwischen den Parteien bei Vertragsbeginn nicht nur gesprochen werden. Am besten ist der Wert der Renovierungsarbeiten festzuhalten und dem Mietnachlass ausdrücklich gegenüberzustellen.

*BGH Urteil vom 18. März 2015 (VIII ZR 185/14)*

## Fall 4: Vorteilsannahme und Untreue eines Rechtspflegers im Zwangsverwaltungsverfahren

---

### Maßgebliche Aussage der Entscheidung

---

Die kostenlose Nutzung von Räumlichkeiten in einem Zwangsverwaltungsobjekt durch den Rechtspfleger kann sich strafrechtlich als Vorteilsannahme und Untreue (§§ 266, 331 StGB) darstellen. Darüber hinaus liegt ein erheblicher Verstoß gegen beamtenrechtliche Dienstpflichten vor, die die Entfernung des Beamten aus dem Dienst zur Folge haben.

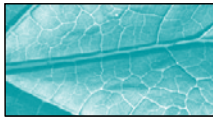
---

### Zum Fall:

---

Der Beklagte stand als Rechtspfleger und Beamter auf Lebenszeit im Justizdienst des Landes Sachsen-Anhalt. Der Beklagte war zuvor weder strafrechtlich noch disziplinarrechtlich vorbelastet. In der Zeit von 1996 bis 2007 war der Beklagte als Rechtspfleger vor allem in





Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren zuständig. In diesem Zusammenhang hatte er auch einen als Zwangsverwalter tätigen Rechtsanwalt kennen gelernt.

In einem vorangegangenen Strafverfahren hatte der BGH mit Urteil vom 28. Juli 2011 (4 StR 156/11) folgende Feststellungen getroffen:

Mit Beschluss vom 14. Januar 2003 ordnete der Angeklagte/Beklagte die Zwangsverwaltung an und bestellte den ebenfalls angeklagten Rechtsanwalt D zum Zwangsverwalter. Dies obwohl ihm zu diesem Zeitpunkt bereits von dem Eigentümer unentgeltlich eine Wohnung zur Nutzung überlassen worden war. Die Nutzung dauerte bis Ende 2007 an, ohne dass der Beklagte hierfür eine Nutzungsentschädigung an den Zwangsverwalter bezahlt hätte. Der Zwangsverwalter D nahm das Grundstück am 21. Januar 2003 in Besitz und übte seitdem seine Verwaltungstätigkeit aus. Es war ihm bekannt, dass der Rechtspfleger die Wohnung in dem Zwangsverwaltungsobjekt unentgeltlich nutzte. Im beiderseitigen Einvernehmen wurde diese unentgeltliche Nutzung fortgesetzt, obwohl beide wussten, dass eigentlich eine Miete bzw. eine Nutzungsentschädigung sowie die Betriebskosten an den Zwangsverwalter zu zahlen gewesen wären. Der beklagte Zwangsverwalter sah von einer Geltendmachung dieser Ansprüche ab, „weil er sich hierfür ein Gewogensein des beklagten Rechtspflegers“ versprach.

Im Zeitraum Februar 2003 bis November 2007 gingen dem Zwangsverwalter bzw. der das Verfahren betreibenden Gläubigerin durch die kostenlose Nutzung der Wohnung insgesamt 8.408,84 € verloren.

Nachdem dieser Sachverhalt bekannt wurde, wurde der beklagte Rechtspfleger durch Verfügung des Klägers vom 7. Juni 2010 gemäß § 38 Abs. 1 Satz 1 DG LSA vom Dienst suspendiert. 50 % seiner Dienstbezüge wurden seither einbehalten.

Mit Urteil vom 22. September 2010 hatte das Landgericht Halle den angeklagten Zwangsverwalter wegen gemeinschaftlicher Untreue in Tateinheit mit Vorteils-gewährung zu einer Freiheitsstrafe von zehn Monaten, den Rechtspfleger wegen gemeinschaftlicher Untreue in Tateinheit mit Vorteilsannahme zu einer Geldstrafe von 90 Tagessätzen zu je 35,00 € verurteilt.

Mit Disziplinarklage vor dem Verwaltungsgericht Magdeburg vom 7. August 2012 beehrte der Kläger die Entfernung des beklagten Rechtspflegers aus dem Beamtenverhältnis. Dies mit der Begründung, dass der Beklagte in zweifacher Hinsicht gegen die Pflicht, die ihm übertragenen Aufgaben unparteiisch und gerecht zu erfüllen und sein Amt zum Wohl der Allgemeinheit zu führen, sowie gegen die Pflicht, diese uneigennützig nach

bestem Wissen wahrzunehmen und durch sein Verhalten der Achtung und dem Vertrauen gerecht zu werden, welche seinen Beruf erfordere, verstoßen (vgl. §§ 33, 34 BeamtStG).

In dem erstinstanzlichen Verfahren hatte der Kläger weiterhin ausgeführt, dass der Beklagte ein schweres Dienstvergehen begangen habe, welches durch die Zerstörung des Vertrauensverhältnisses zu seinem Dienstherrn die Entfernung aus dem Dienst rechtfertige. Dieser habe eine dienstliche Stellung im Zwangsverwaltungsverfahren missbraucht, um sich einen persönlichen Vorteil zu verschaffen, nämlich die kostenlose Nutzung der Wohnung.

Der Beklagte beantragte die Abweisung der Disziplinarklage.

Zunächst machte er formelle Mängel des Disziplinarverfahrens geltend. Er führte entgegen den Feststellungen des Klägers an, er sei weder Mieter noch Nutzer der Immobilie gewesen, sondern er habe sich lediglich um das Objekt „gekümmert“. Das Zwangsverwaltungsverfahren habe er neutral geführt. Hierneben sei auch seine Persönlichkeit nicht ausreichend berücksichtigt worden. Er selbst erachte sich als ein stets vertrauenswürdiger und zuverlässiger Rechtspfleger.

Das erstinstanzlich angerufene Gericht hatte der Disziplinarklage entsprochen und den Beamten aus dem Beamtenverhältnis entfernt.

Das Verwaltungsgericht Magdeburg begründete dies mit einem schwerwiegenden Dienstvergehen gemäß § 47 Abs. 1 BeamtStG, welches die Entfernung aus dem Beamtenverhältnis nach sich ziehe. Insoweit wurde Bezug genommen auf die Feststellungen in dem rechtskräftigen Urteil des Landgerichts Halle. Aus diesem ergebe sich kein Zweifel an der Richtigkeit der strafrichterlichen Feststellungen zum Tathergang der strafrechtlich relevanten Untreue und der Vorteilsannahme. Der Rechtspfleger habe gegen die ihm obliegende Vermögensbetreuungspflicht verstoßen, indem er den von ihm selbst eingesetzten Zwangsverwalter nicht dazu angehalten habe, bei ihm Miete bzw. Nutzungsentschädigung einzufordern. Hierdurch sei bei der Gläubigerin bzw. auch dem Schuldner selbst ein Vermögensnachteil im Sinne von § 266 Abs. 1 StGB entstanden. Die unentgeltliche Nutzung der Wohnung während der Dauer des Zwangsverwaltungsverfahrens stelle einen Vorteil im Sinne der §§ 331, 333 StGB dar.

Durch dieses Verhalten habe der Rechtspfleger seine Dienstpflicht verletzt. Dem Verbot der Vorteilsannahme in Bezug auf das Amt komme als Bestandteil der Dienstpflicht zur uneigennützigten Amtsführung herausragende Bedeutung zu. Ein Beamter, der hiergegen verstößt, zerstöre regelmäßig das Vertrauen des Dienstherrn und der



Öffentlichkeit. Aufgrund des langen Zeitraums sei auch nicht von einem einmaligen Fehlverhalten auszugehen. Die Entfernung aus dem Dienst sei an sich geboten.

Gegen dieses Urteil legte der beklagte Rechtspfleger Berufung ein.

Das Oberverwaltungsgericht hält die Berufung zwar im Ergebnis für zulässig, im Übrigen für unbegründet, da das Urteil des Verwaltungsgerichtes sowohl in hinsichtlich der tatsächlichen und rechtlichen Würdigung des Sachverhalts als auch hinsichtlich der Sanktionsfindung nicht zu beanstanden sei.

Das Berufungsgericht erachtete das Verhalten des Beklagten – wie auch schon die Vorinstanz – als eine schwerwiegende Verletzung von Dienstpflichten, da dieser sich Delikten strafbar gemacht habe, welche den Kernbereich seiner Amtsausübung innerhalb des Beamtenverhältnisses betreffen. Dem Verbot der Vorteilsannahme im Amt komme als Bestandteil der Dienstpflicht herausragende Bedeutung zu. Eine rechtsstaatliche Verwaltung sei auf die berufliche Integrität des Beamten zwingend angewiesen. Jeder Eindruck, ein Beamter sei für Gefälligkeiten offen oder gar käuflich, beschädige das unverzichtbare Vertrauen in die strikte Bindung staatlichen Handelns an Gesetz und Recht.

Die Entfernung aus dem Beamtenverhältnis sei bei strafbarem Verhalten nach § 331 StGB (Vorteilsannahme) dann angezeigt, wenn ein Beamter als Inhaber seines Amtes einen mehr als unerheblichen Vorteil fordert oder annimmt. Hierbei müsse eine Unrechtsvereinbarung zustande kommen, d.h. der Beamte muss eine Beziehung zwischen Vorteil und Ausübung seines Dienstes herstellen. Ausreichend sei insoweit, dass durch den Vorteil das Wohlwollen des Beamten bei der Wahrnehmung seiner dienstlichen Aufgaben erkaufte werden soll. Das Berufungsgericht hat dann noch geprüft, ob mildernde Umstände zu berücksichtigen seien, die die Schwere dieses Pflichtenverstößes aufwiegen könnten.

Derartige Umstände vermochte das Berufungsgericht nicht zu erkennen, insbesondere nicht in der Tatsache, dass der Beklagte die Wohnung schon vor der Bestellung des Zwangsverwalters kostenlos genutzt hatte. Der Rechtspfleger hätte diese Tatsache anzeigen müssen, spätestens zu dem Zeitpunkt, als er sich erstmalig dienstlich mit dem Mietobjekt befasst habe. Dass er im Gegenteil eine solche Anzeige nicht nur unterlassen, sondern hier nach die Wohnung für mehrere Jahre weiter unentgeltlich genutzt habe, spreche für ein bewusstes, am eigenen

Vorteil orientiertes Kaschieren der tatsächlichen Situation. Der Beklagte habe schlicht abgewartet, bis dann sein Fehlverhalten im November 2007 offenbar wurde.

Der Rechtspfleger sei aus dem Beamtenverhältnis zu entfernen und habe die hieraus resultierenden (wirtschaftlichen) Konsequenzen selbst zu tragen, da er selbst die Ursache hierfür durch sein Fehlverhalten gesetzt habe.

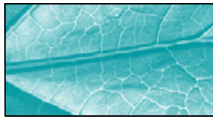
## Praxistipp:

▶ Diese Entscheidung verdeutlicht noch einmal, wie wichtig transparentes seriöses Verhalten zwischen Gericht und Verwalter ist. Dass ein Zwangsverwalter sich das „Wohlwollen seines Auftraggebers“ durch kostenfreie Nutzungsüberlassung einer Immobilie erkaufen will, ist mit diesen Grundsätzen unvereinbar.

In derartigen Fällen einer Interessenkollision ist es richtig und geboten, dass die Beteiligten diese umgehend offenlegen, um so jeglichen Anschein unredlichen Verhaltens zu vermeiden. Der zuständige Rechtspfleger hätte sich insoweit für „befangen“ erklären können und müssen. Der beauftragte Zwangsverwalter hätte eine marktübliche Nutzungsentschädigung/Miete von dem (dann nicht mehr zuständigen) Rechtspfleger verlangen müssen.

Nur am Rande sei erwähnt, dass der damalige Zwangsverwalter zwischenzeitlich als Rechtsanwalt in Hannover tätig war, nunmehr wieder in Halle/Saale, Sachsen, Thüringen und Niedersachsen mit dem Tätigkeitsbereich „Zwangsverwaltung“ aktiv ist...

*OVG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 18. November 2014 (10 L 3/14)*



## Fall 5: Vergütungsanspruch des Zwangsverwalters **allein** gegenüber dem Ersteher

---

### Maßgebliche Aussage der Entscheidung

---

Wird nach der Zwangsversteigerung eines Grundstücks bis zur Zahlung des Meistgebots durch den Ersteher auf Antrag des Gläubigers die gerichtliche Zwangsverwaltung angeordnet, steht dem Verwalter ein Vergütungsanspruch **nur** gegen den Ersteher und nicht etwa auch gegen den Gläubiger zu.

---

### Zum Fall

---

Die Beklagte beantragte als Miteigentümerin zum Zweck der Gemeinschaftsaufhebung beim Amtsgericht die Zwangsversteigerung eines Grundstücks. Im Zwangsversteigerungstermin vom 20. Februar 2013 wurde den Erstherrn B und F gegen Meistgebot der Zuschlag erteilt. Auf Antrag der Beklagten wurde das Grundstück dann am 20. Februar 2013 bis zur Begleichung des Bargebots in gerichtliche Verwaltung genommen und der Kläger zum Verwalter bestellt. Das Amtsgericht forderte einen Kostenvorschuss in Höhe von 1.000,00 € von der Beklagten ein, der nicht gezahlt wurde. Nachdem das Meistgebot bezahlt und der Versteigerungserlös verteilt war, wurde die gerichtliche Verwaltung am 5. April 2013 aufgehoben. Das Amtsgericht setzte antragsgemäß die Vergütung des Klägers mit 784,40 € (Mindestvergütung) fest. Da die Verwaltung in dem Zeitraum ertragslos geblieben war, nahm der Kläger die Beklagte auf Zahlung seiner Vergütung in Anspruch.

Die Vorinstanzen Amtsgericht und auch Landgericht wiesen die Klage ab. Die Revision wurde zugelassen, hatte jedoch keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof begründete seine Entscheidung damit, dass nach dem eindeutigen Wortlaut des § 94 Abs. 1 S. 1 ZVG der Vergütungsanspruch ausschließlich gegen den Ersteher des versteigerten Grundstücks entstehe. Die gerichtliche Zwangsverwaltung diene dem Zweck, rechtliche und tatsächliche Verfügungen des Erstherrn über das ersteigerte Grundstück im Interesse der Gläubiger vor Zahlung des Meistgebots zu verhindern. Mit dem Zuschlag werde der Ersteher Eigentümer des Grundstücks schon vor Zahlung des Meistgebots. Der Ersteher kann

aber vor Eintragung in das Grundbuch bereits Nutzungen aus dem Grundstück ziehen und auch über mitversteigerte Gegenstände verfügen. Aufgrund des Zuschlags rückt der Ersteher auch als Eigentümer des Grundstücks in bestehende Miet- und Pachtverhältnisse ein (§ 566 BGB, § 57 ZVG). Diese Mieten stehen dem Ersteher nach Erteilung des Zuschlags zu.

Außerdem könne sich der Ersteher bereits vor Zahlung des Meistgebots auch den Besitz des ersteigerten Grundstücks verschaffen und z.B. bauliche Veränderungen vornehmen.

Daher besteht die Gefahr, dass der Ersteher auf Grundstückswerte zugreift, anschließend jedoch die Zahlung schuldig bleibt. Unter Umständen könne dies dazu führen, dass das Grundstück wirtschaftlich entwertet wird und dann zur Wiederversteigerung gelangt.

Der Gläubiger habe daher ein anerkanntes Interesse daran, dass dem Ersteher das Grundstück nur gegen Zahlung herausgegeben wird.

Insoweit ist das Grundstück gem. § 94 Abs. 1 S. 1 ZVG auf Antrag eines Beteiligten für Rechnung des Erstherrn bis zur Begleichung des Meistgebots in die sogenannte „gerichtliche Verwaltung“ zu nehmen. Hierdurch wird ihm der Besitz verwehrt.

Eine derartige Anordnung begründet keine Zwangsverwaltung an sich, vielmehr handelt es sich um eine gegen den Ersteher gerichtete Verwaltung, zum Zweck der vorläufigen Sicherung des Grundstücks und des Zubehörs.

Ein über die Kosten der Verwaltung hinausgehender Überschuss steht dem Ersteher zu.

Grundsätzlich könne das Gericht die Anordnung der gerichtlichen Verwaltung von der Zahlung eines Vorschusses durch den Antragsteller abhängig machen. Zahlt der Antragsteller den angeforderten Vorschuss nicht, kann das Gericht von der Maßnahme absehen oder eine bereits angeordnete Verwaltung aufheben (BGH, NJW 2004, 1527). Ordnet jedoch das Gericht gleichwohl die Verwaltung an, so findet eine Ausfallhaftung nach § 94 Abs. 1 S. 1 ZVG analog nicht statt. Diese Norm gestatte nicht, dass der Antragsteller mit den Kosten der Vergütung des Verwalters belastet wird, da nach dem Wortlaut des Gesetzes „für Rechnung des Erstherrn“ ausschließlich dieser die Verwaltervergütung zu begleichen habe.

Ein Anspruch gegen sonstige an dem Versteigerungsverfahren Beteiligte einschließlich der Beklagten scheidet daher aus.



Da der Ersteher Eigentümer des Grundstücks geworden sei, gebühren ihm die von dem Verwalter erwirtschafteten Erträge. Von diesen darf der Verwalter seine Vergütung in Abzug bringen. Kommen dem Ersteher die Erträge der Verwaltung zugute, so ist es nur folgerichtig, allein ihm die Kosten der gerichtlichen Verwaltung aufzuerlegen. Dies führe auch nicht zu einer unzumutbaren wirtschaftlichen Belastung des Verwalters, da dieser ja zur Wahrung seiner Interessen die Übernahme des Amtes von der Vorschusszahlung seitens des Antragstellers abhängig machen kann. Damit wäre sein Ausfallrisiko wirksam begrenzt (BGH NJW 2010, 680). Für den Ersteher sei diese Kostentragung auch hinnehmbar, selbst in den Fällen, in denen keine Erträge erwirtschaftet werden. Er selbst hat es ja in der Hand, jederzeit das Meistgebot zu zahlen. Daher verleiht die Vorschrift des § 94 Abs. 1 S. 1 ZVG dem Verwalter ausschließlich gegen den Ersteher des Grundstücks eine Forderung. Ansprüche gegen dritte Personen bestehen nicht.

## Praxistipp:

► Für den Gläubiger bedeutet dies zunächst, dass er für die in solchen Fällen entstehenden Kosten des gerichtlichen Zwangsverwalters nicht aufkommen muss. Diese Kosten zu tragen steht ihm allerdings frei, wenn er z.B. den vom Gericht angeforderten Kostenvorschuss bezahlt. Er muss aber im Blick haben, dass das Gericht ohne die Vorschusszahlung die gerichtliche Verwaltung in der Regel nicht anordnen wird.

In den Fällen, in denen in der Übergangszeit bis zur Zahlung des Meistgebots Erträge erwirtschaftet werden, ist die Anwendung der Entscheidung unproblematisch. Der Zwangsverwalter befriedigt sich aus den Erlösen und rechnet dies mit dem Ersteher ab.

In Kenntnis der hier besprochenen Entscheidung wird ein „Zwangsverwalter“, der mit einer solchen gerichtlichen Verwaltung beauftragt wird, unverzüglich einen Vorschussantrag stellen. Geht man davon aus, dass ein solcher Antrag auf Anordnung der gerichtlichen Verwaltung die Ausnahme ist und es ggfs. einen Grund dafür gibt, dass der Gläubiger den Antrag stellt, z.B. wegen Problemen mit dem Ersteher in früheren Fällen, trägt der Verwalter (sonst) ein nicht zumutbares Risiko.

Rechtspfleger, die vertrauensvoll mit „ihren“ Zwangsverwaltern zusammenarbeiten, werden von sich aus den Vorschuss beim Antragsteller anfordern.

## Fall 6: Zahlungspflichten des Zwangsverwalters bei einmaligen öffentlichen Lasten

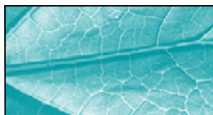
### Maßgebliche Aussage der Entscheidung

Aus der zwangsverwalteten Masse werden nur die wiederkehrenden Beträge der öffentlichen Lasten gezahlt. Der Zwangsverwalter ist nicht verpflichtet, einmalige öffentliche Lasten, z.B. Herstellungsbeiträge, zu zahlen. Er ist auch nicht Empfangsbevollmächtigter des Grundstückseigentümers im Hinblick auf solche Beitragsbescheide.

### Zum Fall

Antragstellerin und Beschwerdegegnerin ist die A, die in Hessen Eigentümerin einer Immobilie ist. Antragsgegner und Beschwerdeführer ist ein hessischer Abwasserverband, der die A im Wege eines Heranziehungsbescheides für Herstellungsbeiträge in Anspruch genommen hatte. Die Antragstellerin hatte gegen ihre Heranziehung geklagt, das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 30. Juli 2014 zunächst die aufschiebende Wirkung der Klage angeordnet. Hiergegen hatte der Abwasserverband Beschwerde beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof erhoben.

Der Verwaltungsgerichtshof erachtete die Beschwerde für zulässig und auch begründet. Anders als das Verwaltungsgericht hatte der VGH keine ernstlichen Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Heranziehungsbescheides des Antragsgegners gegenüber der Antragstellerin, datiert auf den 10. Dezember 2013. Bereits das Verwaltungsgericht habe zu Recht ausgeführt, dass beitragspflichtig derjenige sei, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Dies ergibt sich aus der Entwässerungssatzung des Antragsgegners. Der Antragsgegner hatte den seinerzeit an den Eigentümer des Grundstücks adressierten Bescheid vom 12. August 2013 mit Schreiben vom selben Tage an den Zwangsverwalter des Grundstücks „zur weiteren Veranlassung“ übersandt, da der Aufenthaltsort des früheren Eigentümers nicht bekannt war. Der Zwangsverwalter hatte daraufhin dem Antragsgegner mitgeteilt, dass im Zwangsverwaltungsverfahren öffentliche Lasten nur berücksichtigt würden, wenn es sich um wiederkehrende Leistungen handele und der Betrag „laufend“ im Sinne des Zwangsversteigerungsgesetzes sei. Damit sei der Abwasserbeitrag als einmalige Leistung vom Zwangsverwalter nicht zu berücksichtigen.



Eine Bekanntgabe gegenüber dem damaligen Eigentümer ist jedoch unstrittig nicht erfolgt, so dass dieser aufgrund des genannten Bescheides auch niemals beitragspflichtig geworden ist.

Eine Bekanntgabe an den damaligen Eigentümer ist auch nicht durch Übersendung an den Zwangsverwalter erfolgt. Insofern wies der Hessische VGH darauf hin, dass der Hinweis des Verwaltungsgerichts auf § 80 Abs. 1 InsO unzutreffend sei, da zum damaligen Zeitpunkt eine Zwangsverwaltung über das Grundstück des Voreigentümers angeordnet war und § 80 Abs. 1 InsO insofern keine Anwendung findet. Zwangsverwaltungsmasse ist allein die Summe der Bruttoeinnahmen aus den erzielten Nutzungen des Grundstücks. Daher werden gem. § 156 Abs. 1 S. 1 ZVG nur laufende Beträge der öffentlichen Lasten beglichen. Die Pflichten des Zwangsverwalters beziehen sich daher auch nicht auf einmalige öffentliche Lasten, wie etwa die Begleichung der Herstellungsbeiträge, wie hier geltend gemacht. Aus diesem Grunde kann ein derartiger Beitragsbescheid auch nicht dem Zwangsverwalter bekanntgegeben werden, da er nicht solche Abgabepflichten des Grundstückseigentümers zu erfüllen hat. Er ist auch nicht Vertreter oder Empfangsbevollmächtigter des Grundstückseigentümers.

Bei Zugrundelegung dieses rechtlichen Rahmens ergibt sich, dass der ausdrücklich an den ehemaligen Eigentümer adressierte Bescheid auch an diesen gerichtet war und der Antragsgegner nur auf dem Weg über den Zwangsverwalter hoffte, den Bescheid dem damaligen Grundstückseigentümer bekanntgeben zu können. Eine solche Bekanntgabe ist jedoch nicht erfolgt.

Allerdings konnte der Antragsgegner den Betrag innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfristen mit Beitragsbescheid gegenüber der Antragstellerin als (neue) Grundstückseigentümerin festsetzen. Eine unzulässige mehrfache Beitragserhebung liegt nach der Entscheidung des Hessischen VGH nicht vor, da es ja mangels Bekanntgabe gegenüber dem Voreigentümer an einer weiteren Beitragserhebung fehlte.

## Praxistipp:

▶ Aus der Entscheidung des VGH Kassel mit Beschluss vom 2. Oktober 2014 ergibt sich, dass Erschließungsbeiträge usw. nicht vom Zwangsverwalter zu bezahlen sind. In der Praxis ist immer wieder festzustellen, dass versucht wird, derartige Beträge gegen den Zwangsverwalter festzusetzen und geltend zu machen. Ausweislich der vorliegenden Entscheidungen ist klar, dass ein solcher Betrag gegen den Zwangsverwalter nicht einmal festgesetzt werden kann, da er eben nicht Adressat des zugehörigen Verwaltungsaktes sein kann, sondern nur der tatsächliche Eigentümer.

Sollte es – wie in diesem Falle – allerdings daran fehlen, dass dem vorigen Eigentümer, z.B. dem Vollstreckungsschuldner, der zugehörige Beitragsbescheid nicht bekanntgegeben worden ist, so ist eine Inanspruchnahme des (neuen) Eigentümers möglich, sofern die gesetzlichen Fristen nicht abgelaufen sind.

Diese Entscheidung ist auf einer Linie mit der Rechtsprechung des BGH, vgl. Urteil vom 9. Februar 2006 – IX ZR 150/04, besprochen im Infobrief 08/06. Dort ging es um den Herstellungsbeitrag für eine Entwässerungsanlage nach Thüringischem Kommunalabgabengesetz, der nach der Entscheidung nicht als laufende wiederkehrende Leistung, sondern als nur im Versteigerungsverfahren nach § 10 Abs. 1 Ziff. 3 ZVG anzumeldender Betrag zu bewerten ist.

*Hessischer VGH, Beschluss vom 2. Oktober 2015 (5 B 1466/14)*



## Fall 7: Eintritt des Zwangsverwalters in Rechtsstreit durch Übernahme- erklärung

### Maßgebliche Aussage der Entscheidung

Wird nach Rechtshängigkeit eines Prozesses die Zwangsverwaltung angeordnet, so kann der Zwangsverwalter durch bloße Übernahmeerklärung an die Stelle des Klägers in den Rechtsstreit eintreten ohne dessen Zustimmung.

### Zum Fall

Der Kläger wurde mit Beschluss des Amtsgerichts vom 1. August 2014 zum Zwangsverwalter bestellt.

Mit seiner Klage begehrte er von der Beklagten Räumung des Grundstücks und darüber hinaus Miete bzw. Nutzungsentschädigung für die Monate August 2013 und November 2013 bis April 2014 i. H. v. insgesamt 53.728,50 €.

Ursprünglich war diese Klage von der Grundstückseigentümerin erhoben worden, der G & M GbR. In der mündlichen Verhandlung vom 9. Juli 2014 erfolgte ein klagestattgebendes Versäumnisurteil. Mit Schriftsatz vom 18. September 2014 erklärte der Zwangsverwalter, dass er das Verfahren aufnehme und nunmehr an die Stelle der Klägerin trete. Zwischen der GbR und der Beklagten bestand ein schriftlicher Mietvertrag, der allerdings auf Seiten der Vermieterin nur vom Gesellschafter G unterzeichnet war. Dieser Mietvertrag wurde wegen Zahlungsverzugs gekündigt.

Der Kläger behauptet, Mitgesellschafter M sei aus der GbR am 9. April 2014 aus wichtigem Grund ausgeschlossen worden, die Anteile seien von Gesellschafter G übernommen worden. Die Beklagte führt aus, dass die ursprünglich klagende GbR die Klage zurückgenommen habe, weshalb das Versäumnisurteil gegenstandslos sei. Abgesehen davon sei die GbR bei Erhebung der Klage nicht wirksam vertreten gewesen, da die Gesamtvertretung beider Gesellschafter erforderlich gewesen wäre. Die ursprüngliche Klage sei unzulässig gewesen. Insoweit sei auch ein Mietvertrag mit der Beklagten nicht zustande gekommen. Hierneben bestreitet die Beklagte die

Bevollmächtigung des Prozessvertreters des Klägers und behauptet darüber hinaus, dass sie die streitgegenständlichen Zahlungen an den Gesellschafter M geleistet hatte.

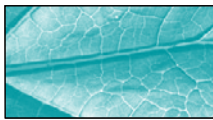
Die Klage hatte überwiegend Erfolg.

Dem Kläger steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Herausgabe der Räumlichkeiten und Zahlung der geltend gemachten Forderungen zu.

Die Klage ist zulässig. Die Prozessbevollmächtigten des Klägers hätten ihre Bevollmächtigung in einem nachgelassenen Schriftsatz vom 29. September 2014 durch Vorlage der Original-Vollmacht nachgewiesen. Auch sei der Kläger spätestens durch Schriftsatz vom 18. September 2014 an die Stelle der ursprünglichen Klägerin getreten und somit Partei des Rechtsstreits geworden. Es sei hierbei nicht zu einem neuen Prozessrechtsverhältnis des Klägers mit der Beklagten unter Klagerücknahme des ursprünglichen Prozessrechtsverhältnisses mit der GbR gekommen. Vielmehr sei der Zwangsverwalter für die Klägerin in den Prozess eingetreten. Daher sei das Versäumnisurteil vom 9. Juli 2014 (ganz überwiegend) aufrecht zu erhalten.

Der Zwangsverwalter sei durch die Beschlagnahme nicht etwa Rechtsnachfolger des Eigentümers der Mietsache geworden. Allerdings habe der Eigentümer mit Anordnung der Zwangsverwaltung seine Prozessführungsbeugnis verloren. Der Zwangsverwalter werde gesetzlicher Prozessstandschafter (vgl. BGH NJW 2006, 138). Da es in der Zwangsverwaltung keine gesetzliche Norm entsprechend den §§ 85, 86 InsO gäbe (hier kann der Insolvenzverwalter bekanntlich ohne Weiteres einen Prozess des Schuldners aufnehmen), sollen hier die Regeln des gewillkürten Parteiwechsels gelten.

Das Gericht führt weiter aus, dass die Interessenlage bei der Zwangsverwaltung derjenigen bei Insolvenzverfahren ähnlich sei. Beides seien besondere Verfahren zur Vermögenssicherung und -verteilung, die teilweise einander ergänzten. In beiden Verfahren würden besondere Verwalter bestellt, die zugleich gesetzliche Prozessstandschafter seien. Daher sollte auch einem Zwangsverwalter die zustimmungslose Übernahme eines bereits begonnenen Rechtsstreits – entnommen aus dem Rechtsgedanken der §§ 85, 86 InsO – möglich sein. Daher wechselt nicht der Rechtsträger, sondern nur der Prozessstandschafter. Dies geschehe kraft Gesetzes und um der Sache willen. Es gelte hier eine möglichst optimale Verwirklichung der Verfahrensziele.



Im Wege der Auslegung solle die Sachdienlichkeit weit ausgelegt werden in dem Sinne, dass der Zwangsverwalter durch einseitige Erklärung den Prozess anstelle des Eigentümers übernehmen kann und diesen ersetze. Dem stünden auch keine schutzwürdigen Belange des Eigentümers und auch nicht des beklagten Mieters entgegen.

Die Klage sei in der Sache überwiegend begründet. Zunächst bestehe der geltend gemachte Zahlungsanspruch. Ein Räumungsanspruch bestehe nicht, allerdings ein Herausgabeanspruch gem. § 985 BGB. Insoweit sei die ursprüngliche Klage abzuweisen und das Versäumnisurteil aufzuheben. Räumung könnte der Kläger von der Beklagten nämlich nur gem. § 546 BGB verlangen, wenn über das von ihm verwaltete Grundstück ein Mietverhältnis zustande gekommen wäre. Die sei jedoch nicht der Fall gewesen, da der Mietvertrag seinerzeit nur von einem der beiden Gesellschafter unterschrieben worden war. Mangels Mietvertrag hatte die Beklagte kein Recht zum Besitz und daher hat sie diesen an den Zwangsverwalter des Grundstückes herauszugeben.

Im Hinblick auf den Zahlungsanspruch sei die Beklagte zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung entsprechend dem ortsüblichen Mietentgelt verpflichtet. Hierbei ist das Gericht davon ausgegangen, dass die ortsübliche Miete der vereinbarten Miete entsprochen habe.

Soweit die Beklagte sich darauf berufe, dass sie die Forderungen durch Zahlungen an M erfüllt habe, so sei festzustellen, dass diese nicht schuldbefreiend gewesen seien (so sie denn tatsächlich erfolgten, was strittig geblieben ist), da eine schuldbefreiende Leistung nur an einen (!) der Gesellschafter nicht erfolgen konnte.

## Praxistipp:

▶ In dieser recht pragmatischen Entscheidung des Landgerichts wird dem Zwangsverwalter eine Prozessstandschaft in bereits anhängigen Prozessen ermöglicht, ohne dass es dafür einer Zustimmungserklärung des Klägers oder des Beklagten bedurfte, da die Regeln über die gewillkürte Prozessstandschaft nicht gälten. Insoweit lehnt sich das Gericht in einer recht weiten Auslegung an die Vorschriften der §§ 85, 86 InsO an und stellt – insoweit zutreffend – eine Analogie fest.

Dies dürfte den formalen Aufwand eines Zwangsverwalters im Hinblick auf bereits laufende Prozesse des Grundstückseigentümers deutlich vereinfachen.

*Landgericht Krefeld, Urteil vom 22. Oktober 2014 (2 O 80/14)*



## ► Ansprechpartner

**Elke Bäuerle**

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Insolvenzrecht  
EBaerle@schubra.de

**Rüdiger Bauch**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Insolvenzrecht  
RBAuch@schubra.de

**Holger Blümle**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Insolvenzrecht  
Dipl.-Betriebswirt (BA)  
Wirtschaftsmediator (IHK)  
HBluemle@schubra.de

**Tobias Hartwig**

Dipl.-Wirtschaftsjurist (FH)  
THartwig@schubra.de

**Simone Kaldenbach**

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Insolvenzrecht  
SKaldenbach@schubra.de

**Tilo Kolb**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Insolvenzrecht  
Wirtschaftsmediator (IHK)  
TKolb@schubra.de

**Frank Schmitt**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Insolvenzrecht  
FSchmitt@schubra.de

*Sollten Sie Fragen zu dem Infobrief oder aktuellen Entwicklungen auf dem Gebiet des Zwangsverwaltungsrechts haben, so stehen Ihnen die Ansprechpartner jederzeit gerne zur Verfügung. Gerne nehmen wir auch Ihre Themenwünsche für den Infobrief entgegen.*

**Haftungsausschluss:** Dieser Infobrief ist ein reines Informationsschreiben und dient der allgemeinen Unterrichtung unserer Mandanten sowie anderer interessierter Personen. Er kann eine rechtliche Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.

### Schultze & Braun Rechtsanwaltsgesellschaft für Insolvenzverwaltung mbH

77855 Achern • Eisenbahnstr. 19-23 • Tel. 078 41 / 7 08 - 0  
63739 Aschaffenburg • Frohsinnstr. 29 • Tel. 060 21 / 5 85 18 - 0  
86150 Augsburg • Schaezlerstraße 13 • Tel. 0821 / 5 04 - 70 95  
95447 Bayreuth • Lessingweg 1 • Tel. 0921 / 1 50 70 - 06  
10117 Berlin • Krausenstraße 8 • Tel. 030 / 3 08 30 38 - 2 00  
46399 Bocholt • Kurfürstenstraße 51a • Tel. 028 71 / 23 44 01 - 0  
38100 Braunschweig Garküche 1 • Tel. 0531 / 612 87 20 - 0  
28195 Bremen Domshof 18-20 • Tel. 0421 / 36 86 - 0  
29221 Celle • Spörckenstraße 5 • Tel. 051 41 / 7 09 76 84  
09111 Chemnitz • Promenadenstr. 3 • Tel. 0371 / 3 82 37 - 0  
06844 Dessau-Roßlau • Stiftstraße 16 • Tel. 0340 / 5 21 04 43  
01109 Dresden • Boltzenhagener Platz 9 • Tel. 0351 / 8 85 27 - 0  
99092 Erfurt • Barbarossahof 3 • Tel. 0361 / 55 13 - 0  
45128 Essen • Rellinghauser Str. 111 • Tel. 0201 / 2 69 80 - 60  
60439 Frankfurt • Olof-Palme-Str. 13 • Tel. 069 / 5 09 86 - 0  
79098 Freiburg • Fischerau 24-26 • Tel. 0761 / 29 67 32 - 0  
88045 Friedrichshafen • Friedrichstr. 53 • Tel. 07541 / 95419 - 0  
06108 Halle • Sternstraße 13 • Tel. 0345 / 52 00 - 1 11

20457 Hamburg • Willy-Brandt-Str. 57 • Tel. 040 / 340 5739 - 0  
30159 Hannover • Thielenplatz 5 • Tel. 0511 / 55 47 06 - 0  
74074 Heilbronn • Ferdinand-Braun-Str. 15 • Tel. 071 31 / 20 565 - 0  
95028 Hof • Pfarr 1 • Tel. 092 81 / 8 80 - 500  
76135 Karlsruhe • Kriegsstraße 113 • Tel. 0721 / 91 957 - 0  
04103 Leipzig Inselstraße 29 • Tel. 0341 / 26 972 - 0  
39104 Magdeburg • Schleinufer 11 • Tel. 0391 / 53 54 - 0  
90411 Nürnberg • Marienbergstr. 94 • Tel. 0911 / 60 079 - 0  
46145 Oberhausen • Kirchhellener Str. 269 • Tel. 0208 / 62 94 47 - 58  
77654 Offenburg • Abtsgasse 30 • Tel. 0781 / 809 - 0  
18055 Rostock • Gerhart-Hauptmann-Str. 24 • Tel. 0381 / 4 91 39 - 50  
78628 Rottweil • Neckartal 100 • Tel. 0741 / 1 74 64 - 30  
66130 Saarbrücken • Saarbrücker Str. 4 • Tel. 0681 / 8 76 25 - 0  
70178 Stuttgart • Paulinenstraße 41 • Tel. 0711 / 23 889 - 0  
49377 Vechta • An der Gräfte 22 • Tel. 044 41 / 97 88 62  
92637 Weiden • Bgm.-Probst-Str. 5b • Tel. 0961 / 4 70 12 - 89  
67549 Worms • Alzeyer Straße 31 • Tel. 062 41 / 2 68 69 - 0  
42105 Wuppertal • Friedrichstraße 51 • Tel. 0202 / 31 75 58 - 0

### Impressum

Verantwortlich für den Inhalt: Achim Frank, Rechtsanwalt

Schultze & Braun Rechtsanwaltsgesellschaft für Insolvenzverwaltung mbH

**Sitz:** Eisenbahnstraße 19-23, 77855 Achern • Amtsgericht Mannheim HRB 220689

**Geschäftsführer:** RAin Elke Bäuerle • RA Rüdiger Bauch • RA Tim Beyer • RA Holger Blümle • RA Michael Böhner  
RA Volker Böhm • RA Tim Brauer • RA Stefano Buck • RA Ralph Bünning • RA Harald Bußhardt • RA Dr. Thomas Dithmar  
RAin Dr. Elske Fehl-Weiledler • RA Dr. Dietmar Haffa • RA Stephan Hainz • RA Dr. Dirk Herzig • RA Tobias Hirte  
RAin Simone Kaldenbach • RA vBP Dr. Ferdinand Kießner • RA Tilo Kolb • RA Nils Krause • RA Harald Kroth • RA Dr. Holger  
Leichtle • RAin Grit Rademacher • RA Björn Rechel • RA Frank Schmitt • StB Detlef Schneider • RAin Heitje Thürnagel



# Schultze & Braun

Rechtsanwaltsgesellschaft  
für Insolvenzverwaltung mbH